PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
AR de Charlottetown

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

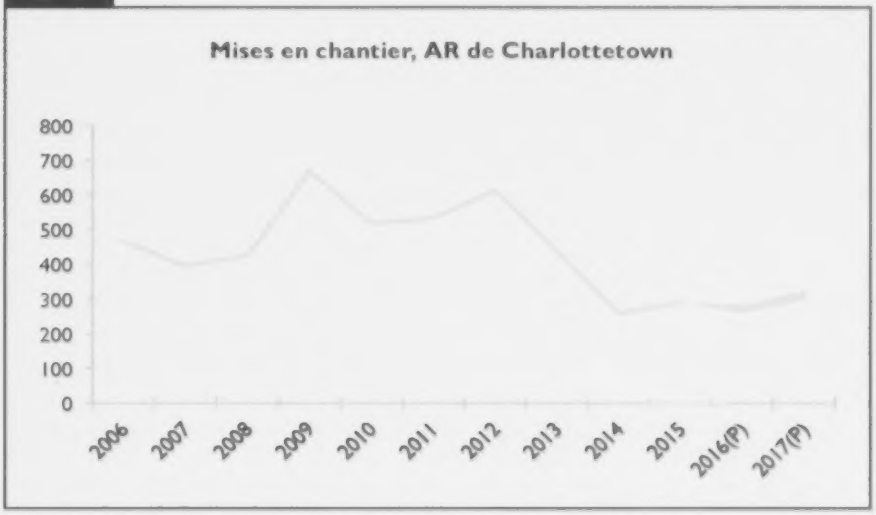
Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitations demeureront stables parce que l'offre d'inscriptions MLS® demeure élevée et que l'offre de logements locatifs correspond à la demande.
- L'activité sur le réseau MLS® demeurera forte tout au long de la période de prévision, ce qui fera augmenter les prix moyens.
- L'afflux de nouveaux arrivants à Charlottetown fera baisser le taux d'inoccupation.
- La faiblesse du dollar canadien favorisera les exportations et la création d'emplois.

Figure 1

Mises en chantier, AR de Charlottetown



Source : SCHL, (P) : Prévision

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Les prévisions et les données historiques contenues dans le présent document sont fondées sur les données disponibles au 29 avril 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Les mises en chantier d'habitations plieront sous le poids du marché de la revente
3 L'activité sur le marché de la revente est stimulée par la migration interprovinciale
4 L'immigration et le vieillissement de la population alimentent la demande de logements locatifs
4 Les industries exportatrices ont toutes les chances de ne pas être touchées par la faiblesse du dollar canadien
5 Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017
5 Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions
6 Tendances en bref
6 Risques associés aux prévisions
9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

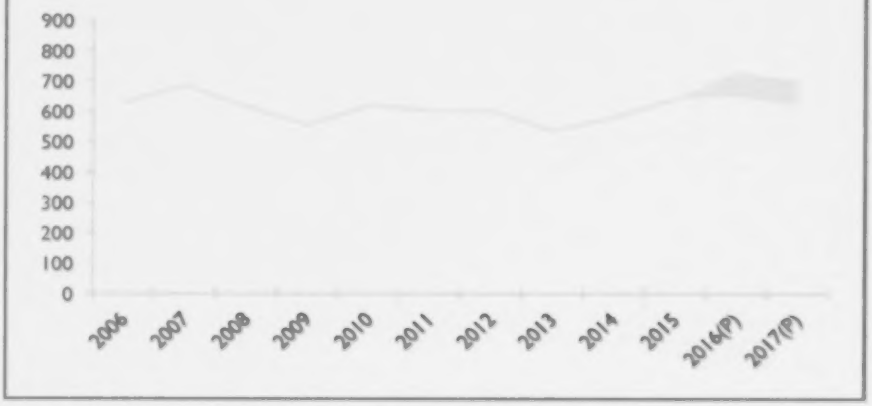
Les mises en chantier d'habitations plieront sous le poids du marché de la revente

Dans l'agglomération de recensement (AC) de Charlottetown, la demande de logements sera dictée par les tendances démographiques et migratoires; le nombre de mises en chantier devrait osciller entre 260 et 280 en 2016 et entre 295 et 325 en 2017. L'immigration et la migration infraprovinciale devraient faire augmenter le nombre d'habitants à Charlottetown. Il est prévu que la grande majorité des immigrants, qui arriveront sur une base continue, s'installent dans des grands centres comme Charlottetown. Un nombre accru de personnes âgées veulent se trouver un logement plus petit et déménager dans des grands centres qui offrent un meilleur accès aux infrastructures. Ces sources de croissance démographique influeront sur le stock de logements neufs au cours des prochaines années.

Même si la population de Charlottetown devrait augmenter, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait demeurer à peu près le même que celui enregistré au cours des deux dernières années et se situer entre 130 et 150 en 2016 et entre 145 et 175 en 2017. Généralement, la propriété n'est pas une option pour les nouveaux immigrants, mais le devient une fois que ceux-ci se sont installés et intégrés à leur nouvelle collectivité. Cependant, même chez les Prince-Édouardiens établis, la demande de maisons neuves sera freinée par l'offre importante de maisons sur le marché de la revente.

Figure 2

Ventes MLS®, AR de Charlottetown



Source : Prince Edward Island Real Estate Associates, (P) : Prévision

Les acheteurs qui préféreront toujours le neuf seront confortés dans leur décision par les bas taux d'intérêt, d'une part, et par les gains au chapitre de l'emploi et des revenus, d'autre part.

Le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait osciller entre 120 et 140 en 2016 et entre 135 et 165 en 2017. Il est prévu que les produits pour propriétaires-occupants, comme les jumelés et les maisons en rangée, comptent pour un pourcentage plus important du total des mises en chantier de logements collectifs au cours des prochaines années. Ces types de logements seront prisés par les accédants à la propriété et les personnes âgées en quête de maisons plus petites.

La demande de logements locatifs proviendra en partie des immigrants et des personnes âgées qui veulent un logement nécessitant moins d'entretien. Peu d'appartements locatifs seront mis en chantier au cours de l'horizon prévisionnel parce que les logements sur le point d'être achevés satisferont largement la demande grandissante.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

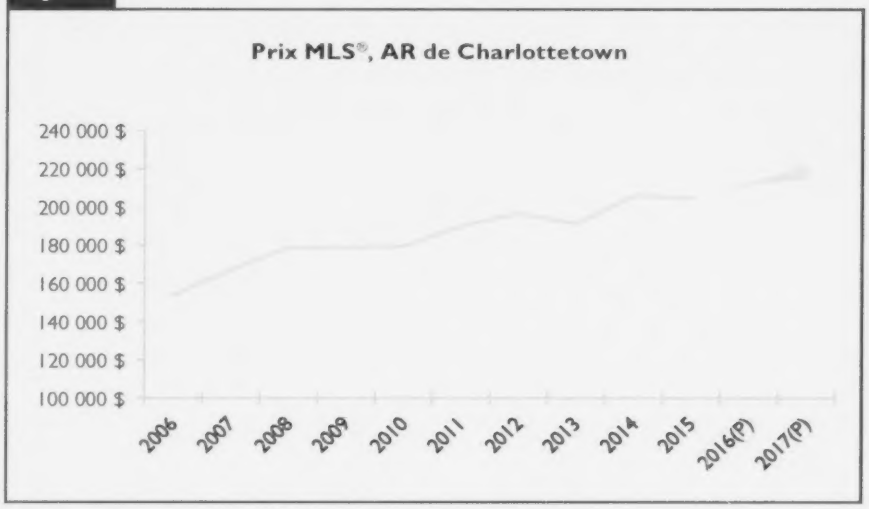
L'activité sur le marché de la revente est stimulée par la migration interprovinciale

Dernièrement, les flux de migration interprovinciale ont fortement stimulé l'activité sur le marché de la revente. En 2015, on estime que 6 712[1] personnes ont traversé la frontière de l'Île-du-Prince-Édouard : de ce nombre 2 790 sont entrées dans la province et 3 922 en sont sorties. L'ampleur de ce mouvement a occasionné un roulement important, qui a été observé sur le marché de la revente l'an dernier. Il y a eu 1 665 ventes MLS® à l'Île-du-Prince-Édouard en 2015, une augmentation de 20,7 % par rapport à l'an dernier. On observe sur le marché de la revente à Charlottetown une tendance semblable : il y a eu 10,5 % de plus de ventes MLS® qu'en 2014.

L'atténuation de l'attrait de l'Alberta diminuera un peu le nombre de personnes qui quitteront la province, mais les possibilités d'emploi dans des provinces comme l'Ontario et la Colombie-Britannique continueront d'attirer des Prince-Édouardiens. Le nombre de sorties maintiendra le marché de la revente au niveau d'une nouvelle offre d'inscriptions.

Les mouvements migratoires à Charlottetown entraîneront un flux constant de transactions MLS®. Les niveaux d'emploi grandissants, le maintien des bas taux d'intérêt et la faiblesse du dollar canadien feront augmenter le nombre de ventes MLS® puisque les gens auront davantage envie de s'acheter une maison à Charlottetown. Par conséquent, les ventes MLS® devraient demeurer au-dessus des niveaux de 2015 tout au long de la période prévisonnelle, se situant entre 650 et 730 en 2016 et entre 615 et 705 en 2017.

Figure 3



Source : Prince Edward Island Real Estate Associate, (P) : Prévision

Charlottetown est demeurée assurément un marché acheteur, c'est-à-dire un marché où l'offre de maisons à revendre à des acheteurs potentiels dépasse la demande du marché. Par conséquent, la croissance des prix a été le plus souvent en-deçà du taux d'inflation cible de 2 à 3 % en plus d'avoir été particulièrement variable. Par exemple, d'une année à l'autre, les prix moyens ont chuté de 2,8 % en 2013, augmenté de 7,9 % en 2014 et diminué de 1,0 % en 2015. À l'avenir, les ventes devraient mieux correspondre aux nouvelles inscriptions sur le marché et les prix moyens suivre une tendance à la hausse. Il est prévu ue les prix MLS® moyens se situent entre 211 500 $ et 212 500 $ en 2016 et entre 214 600 $ et 221 400 $ en 2017.

[1] Statistique Canada

L'immigration et le vieillissement de la population alimentent la demande de logements locatifs

À Charlottetown, la demande de logements locatifs augmentera de manière constante en raison de sa population grandissante, qui devrait croître de 1,5 % pour s'établir à 71 200 habitants en 2016 et de 0,7 % en 2017 pour atteindre 71 700 habitants. La croissance démographique sera grandement attribuable à la migration nette dont les prévisions provinciales s'établissent à 1 250 personnes en 2016 et à 300 personnes en 2017. On s'attend à ce que la plupart des nouveaux arrivants viennent tout juste de débarquer au Canada et aient tendance à s'installer à Charlottetown. La demande de logements locatifs proviendra également du flux d'étudiants étrangers à l'Université de l'Île-du-Prince-Édouard et d'une frange des personnes âgées qui veulent se tourner vers le marché locatif.

À Charlottetown, l'offre d'appartements construits expressément pour la location s'est enrichie de 30,9 % au cours des sept dernières années. En moyenne, 160 nouveaux appartements locatifs ont été ajoutés chaque année. Bien que les taux d'inoccupation aient légèrement fluctué durant cette période d'expansion, l'offre enrichie a été compensée par la croissance de la demande. On continuera de construire de nouveaux logements à Charlottetown, mais à un rythme moins soutenu que ces dernières années.

Les diverses forces migratoires qui font grossir la population de Charlottetown, dont les 250 réfugiés syriens, réduiront le nombre de logements vacants et feront descendre le taux d'inoccupation à 3,6 % en 2016. L'année suivante, les taux d'inoccupation demeureront relativement stables à 3,8 % puisque la croissance démographique ralentira.

Les loyers moyens devraient augmenter légèrement compte tenu de l'augmentation de loyer de 0 % autorisée en 2016 par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île (CRAI). À notre avis, il est peu probable que la CRAI maintienne à 0 % pendant deux ans de suite l'augmentation de loyer autorisée. Par conséquent, les loyers moyens devraient légèrement augmenter en 2017 pour atteindre 845 $, ce qui serait conforme aux anticipations d'un marché locatif resserré.

La population de Charlottetown devrait croître malgré le nombre grandissant de personnes qui ont tendance à quitter la ville. L'urbanisation et la diversité culturelle de Charlottetown attireront les nouveaux arrivants dans l'île, qu'ils viennent d'autres provinces canadiennes ou de l'étranger. La ville attire aussi des Prince-Édouardiens d'autres régions désireux de s'y installer pour son accès aux infrastructures et aux services, ainsi que pour ses possibilités d'emploi, qui devraient augmenter de 1,1 % en 2016 et de 0,8 % en 2017.

Les industries exportatrices ont toutes les chances de ne pas être touchées par la faiblesse du dollar canadien

La croissance économique de l'Île-du-Prince-Édouard sera modeste au cours de l'horizon prévisionnel. Un dollar canadien faible et une économie américaine stable stimuleront l'économie locale dans divers segments d'exportation, y compris l'aérospatiale, l'agriculture et la transformation des fruits de mer. Par ailleurs, la faiblesse des prix de l'essence et la force du dollar américain profiteront au tourisme.

En tant que plus grand centre urbain de la province, Charlottetown bénéficiera indirectement de l'accroissement de l'activité dans les industries exportatrices.

Au cours de l'horizon prévisionnel, il est prévu que l'emploi augmente légèrement à Charlottetown puisque les industries exportatrices accroîtront leur production grâce à la faiblesse du dollar canadien. Le nombre d'emplois devrait progresser de 1,1 % pour atteindre 37 100 en 2016, suivi par un gain de 0,8 % en 2017. La progression de la main-d'œuvre devrait aller de pair avec celle de l'emploi, étant donné que l'immigration fera augmenter la population en âge de travailler. Par conséquent, le taux de chômage demeurera relativement stable.

On s'attend à ce que la population de l'Île-du-Prince-Édouard et e Charlottetown augmente au cours des deux prochaines années. La population de Charlottetown croîtra de 1,5 % en 2016 et de 0,7 % en 2017 en raison principalement de la migration nette. En fait, Charlottetown devrait accueillir 1 250 nouveaux arrivants en 2016 et 300 en 2017, qui proviendront surtout de l'étranger. La croissance démographique sera aussi attribuable aux personnes âgées d'autres collectivités qui viendront s'installer dans un logement plus petit à Charlottetown. Malgré ces afflux, des gens quitteront la ville, mais en moins grand nombre qu'avant parce que l'Alberta offre moins de possibilités d'emploi. Même si moins de gens partiront pour l'Alberta, un certain nombre d'entre eux seront attirés par des possibilités d'emploi dans d'autres provinces, notamment en Ontario et en Colombie-Britannique.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

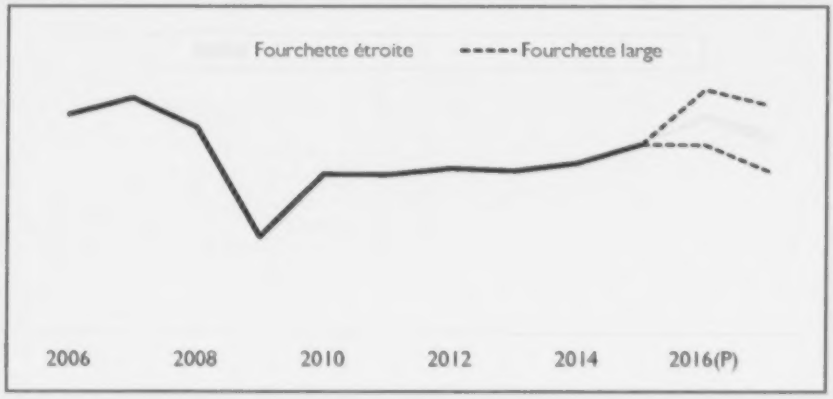
Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Les taux d'intérêt devraient augmenter progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017, ce qui rendra les conditions moins accommodantes pour la demande de logements.
Emploi	Il devrait y avoir des gains au chapitre de l'emploi puisque les industries exportatrices commenceront à accroître leur production, profitant de la faiblesse du dollar canadien. Il s'agit d'un changement par rapport aux deux dernières années où les niveaux d'emploi avaient diminué. Cela fera grossir la demande de logements.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne réelle devrait augmenter dans la foulée de la croissance économique régionale et de la création de nouveaux emplois à temps plein.
Population	La population de Charlottetown devrait croître en raison de l'arrivée d'immigrants dont le nombre suffira à compenser le nombre de personnes qui vont s'installer ailleurs. Ces nouveaux arrivants choisiront vraisemblablement de louer un logement, mais compte tenu des taux d'inoccupation, l'augmentation des logements locatifs sera faible.
Marché de la revente	Grâce à l'offre importante de maisons sur le marché de la revente, les acheteurs potentiels auront un vaste choix d'options, ce qui exercera une pression à la baisse sur la demande de maisons neuves.
Taux d'inoccupation	L'arrivée continue d'immigrants et l'augmentation de loyer de 0 % autorisée par la CRAI favoriseront la location plutôt que la propriété. Les taux d'inoccupation supérieurs à la moyenne et l'achèvement de logements locatifs neufs freineront la construction de nouveaux logements locatifs.

Risques associés aux prévisions

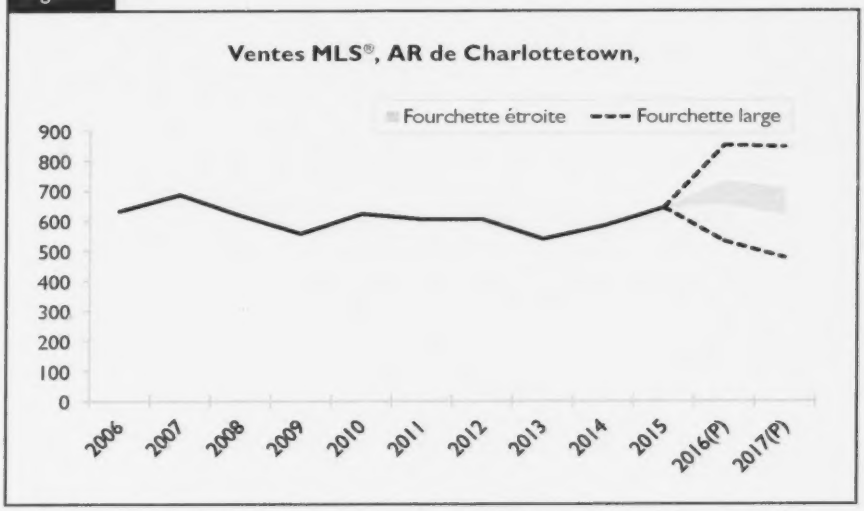
Chaque prévision comporte forcément une part d'incertitude. L'incertitude, que l'on appelle aussi le risque associé à la prévision, peut influer sur les perspectives économiques et les perspectives du marché de l'habitation de Charlottetown et donner lieu à une gamme élargie de résultats possibles par rapport au scénario de base. Le plus grand risque concerne la croissance démographique anticipée et ses composantes :

Figure 4

Source : SCHL, (P) : Prévision

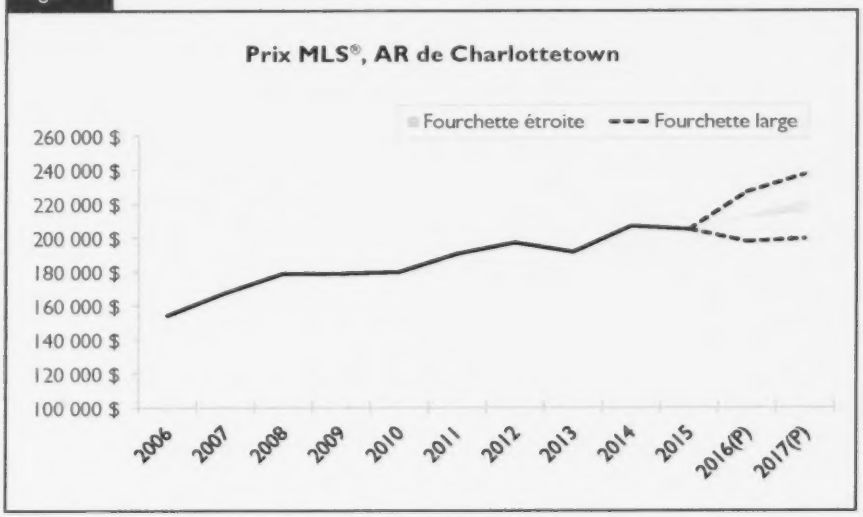
- On s'attend à une croissance démographique à Charlottetown et à l'Île-du-Prince-Édouard en raison surtout de l'immigration. Pour la plupart, les nouveaux arrivants de l'étranger ont tendance à s'installer d'abord dans des logements locatifs situés dans de grands centres urbains comme Charlottetown. Si le phénomène de l'immigration se poursuivait, autrement dit si des gens en plus grand nombre choisissaient de s'installer à Charlottetown ou si on décidait d'y accueillir un nombre accru de réfugiés, les constructeurs devraient enrichir le stock de logements locatifs plus rapidement que prévu. De façon similaire, si un plus grand nombre de nouveaux arrivants restaient à Charlottetown, la demande de logements neufs pour propriétaires-occupants augmenterait. Dans les deux cas, le nombre de mises en chantier prévu ne devrait pas s'approcher de la limite supérieure de la fourchette large. Inversement, un ralentissement important de l'immigration ou un accroissement du nombre de nouveaux arrivants qui quittent la province ferait que le nombre de mises en chantier d'habitations se rapprocherait de la limite inférieure de la fourchette large.
- Au cours des cinq dernières années, un nombre grandissant de personnes ont quitté la province; seulement en 2015, il y en a eu 3 922[2]. Il s'agit d'un niveau élevé pour l'île, niveau qu'on n'a pas vu depuis 1981 et qui était alors largement attribuable aux Prince-Édouardiens qui sont partis pour l'Alberta[3].

Figure 5



Source : Prince Edward Island Real Estate Associate, (P): Prévision

Figure 6



Source : Prince Edward Island Real Estate Associate, (P) : Prévision

[2] Statistique Canada
[3] Statistique Canada

Si le ralentissement du secteur pétrolier et gazier se poursuivait, sans doute que moins de gens quitteraient la province et que moins de transactions MLS® seraient conclues. Il pourrait aussi y avoir moins de ventes MLS® si les gains au chapitre de l'emploi sont plus faibles que prévu en raison d'un rebond du dollar canadien plus tôt que prévu. Ces deux événements pourraient faire que les prévisions relatives aux ventes MLS® se rapprochent de la limite inférieure de la fourchette large.

- Le flux migratoire à l'Île-du-Prince-Édouard demeure faille et inchangé depuis 1993. Aussi, le taux de rétention[4] des nouveaux immigrants à l'Île-du-Prince-Édouard a diminué ces dernières années. Si les tendances en matière de nouveaux arrivants ou de rétention de ceux-ci devaient être stables ou être à la hausse, la croissance démographique se raffermirait et, par conséquent, soutiendrait une forte demande de maisons sur le marché de la revente. Ainsi, les ventes MLS® pourraient se rapprocher de la limite supérieure de la fourchette large.
- La population de Charlottetown bénéficie des gains au chapitre de la migration internationale et de la migration infraprovinciale qui suffisent à compenser les pertes attribuables au nombre de personnes ayant quitté la ville. Si un nombre accru de personnes décidaient d'aller s'installer ailleurs, l'offre d'inscriptions courantes pourrait dépasser les niveaux d'inscriptions existantes. Cet accroissement de l'offre exercerait des pressions sur le marché et des pressions à la baisse sur les prix qui se rapprocheraient de la limite inférieure de la fourchette large. La même chose se produirait si moins de gens déménageaient à Charlottetown. Inversement, la demande sur le marché de la revente pourrait augmenter si les perspectives économiques et les perspectives d'emploi dépassaient les prévisions. Si cela devait se produire, Charlottetown connaîtrait une croissance démographique attribuable à la migration interprovinciale et infraprovinciale et une demande accrue sur le marché de la revente. Cette demande accrue, si elle est suffisante, pourrait empiéter sur l'offre de maisons existantes et exercer des pressions à la hausse sur les prix. Par conséquent, les prix MLS® moyens pourraient se rapprocher de la limite supérieure de la fourchette large.

[4] Le taux de rétention fait ressortir la proportion d'immigrants produisant des déclarations de revenus qui s'établissent à l'Île-du-Prince-Édouard et qui déclarent l'Île-du-Prince-Édouard comme province de résidence.

Résumé des prévisions AR de Charlottetown Printemps 2016	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	160	138	129	130	150	145	175
Logements collectifs	278	121	162	120	140	135	165
Tous types de logements confondus	438	259	291	260	280	295	325
Marché de la revente							
Ventes MLS®	537	581	642	650	730	615	705
Prix MLS® moyen ($)	191 293	206 432	204 462	211 500	212 500	214 600	221 400
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	7,9	5,9	4,2	3,6	3,8
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	804	836	830	832	845
Indicateurs économiques					
Population	68 395	69 382	70 129	71 200	71 700
Nombre annuel d'emplois	36 950	36 775	36 700	37 100	37 400

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, Prince Edward Island Real Estate Association, SCHL Prévisions(2016-2017).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

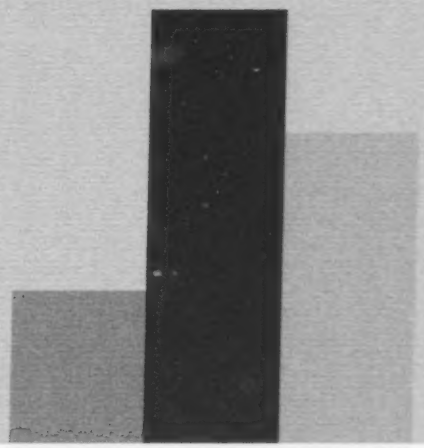
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64265_2016_B01